

Relatório Mensal | Janeiro 2024

BlueMacaw Logística

BLMG11

Informações Gerais

BLMG11

Objetivo e Perfil do Fundo

Gestão ativa institucional de investimentos imobiliários no setor de galpões com foco em renda também buscando apreciação de capital

O Fundo visa investimento em ativos resilientes, com alto potencial de geração de renda, nos setores de galpões logísticos e industriais localizados em todo o território nacional, com foco principal na região Sudeste e em ativos com exposição ao mercado de *e-commerce*. O BlueMacaw Logística é diferenciado por sua alta capacidade de originação de negócios, com foco em processos não competitivos e gestão ativa. Tem como histórico a geração de valor operacional por meio da relação com inquilinos e alocação em ativos dentro ou próximos dos principais centros urbanos, buscando ganhos adicionais e liquidez, com reciclagem de portfólio.

▪ Início do Fundo

Outubro de 2020

▪ Código de Negociação na B3

BLMG11

▪ Gestor

BlueMacaw Gestora de Recursos LTDA.
CNPJ 31.881.090/0001-09

▪ Administrador

Vortex Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda. CNPJ
22.610.500/0001-88

▪ Taxa de Administração e Gestão

0,95% a.a. sobre o Patrimônio Líquido

▪ Taxa de Performance

20% do que exceder o *benchmark* de
6% a.a. corrigido por IPCA

▪ Quantidade de Emissões ⁽¹⁾

5

▪ Quantidade de Cotas

4.268.515

▪ Número de Cotistas

14.125

▪ Patrimônio Líquido ⁽²⁾

R\$ 345.305.471

▪ Valor Patrimonial da Cota ⁽²⁾

R\$ 80,90

• Valor de Mercado da Cota ⁽²⁾

R\$ 39,50

▪ Tipo Anbima

Renda Gestão Ativa

(1) Valores de fechamento em 31/01/2024

Grandes Números BLMG11

R\$1 bilhão

Valor dos ativos ⁽¹⁾

100%

Ocupação

6,4 anos

WAULT ⁽²⁾

85%

Exposição da Receita ao
e-commerce

1,11%

Rendimento mensal ^(3,4)

R\$0,44

Dividendos Jan/24 ⁽³⁾

Comentários da Gestão

Em Janeiro de 2024, o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) registrou aumento de 0,42%, acumulando 4,51% nos últimos 12 meses, enquanto o Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M) teve aumento de 0,07%, fechando seu acumulado de 12 meses em -3,32%. Com isso, o Banco Central reduziu a taxa básica de juros para 11,25% ao ano. Enquanto isso, o Ibovespa, índice de referência da bolsa de valores brasileira, encerrou o mês com queda de 4,79%, aos 127.752 pontos. Já o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX), indicador que reúne os principais FIIs na B3 apresentou melhora, subindo 0,67% e fechando o mês aos 3.311 pontos.

O processo de integralização do Cabreúva Business Park no âmbito da 5ª oferta pública de distribuição de cotas de emissão do Fundo foi concluído e o ativo encontra-se já em propriedade do fundo.

Como resultado de conversas com cotistas e feedback dos canais de RI, vamos seguir com uma estratégia de amortização mais acelerada dentro dos limites permitidos resultando em distribuição mensal futura em linha com o mês corrente.

No mês de janeiro, a distribuição de rendimentos foi no valor de R\$0,44/cota, equivalente a um DY anualizado de 13,4% (3,4) na cota a mercado no fechamento do mês, mantendo-se como um dos melhores dividend yields nos últimos 12 meses do mercado dentre os Fundos de logística listados (5).

Com o objetivo de facilitar o entendimento da transação da Oaktree (tema frequente de RI) temos a seção Resumo dos Ativos que mostra que a transação se resume a uma sociedade em 3 ativos e traz também o cálculo que recompõe a formação do PL do BLMG. Temos também a seção Resumo dos Fluxos de Caixa que apresenta o detalhe da geração de caixa mensal.

Lembrete: Baker Hughes, atual locatária do BMLog Jandira, comunicou sua intenção de rescindir o Contrato de Locação e tem data de efetiva rescisão do Contrato está prevista, portanto, para 18/04/2026 (link [Fato Relevante](#)).

Agradecemos a confiança de nossos investidores, que podem nos contatar sempre que tiverem dúvidas e sugestões por meio de nossos canais de RI.

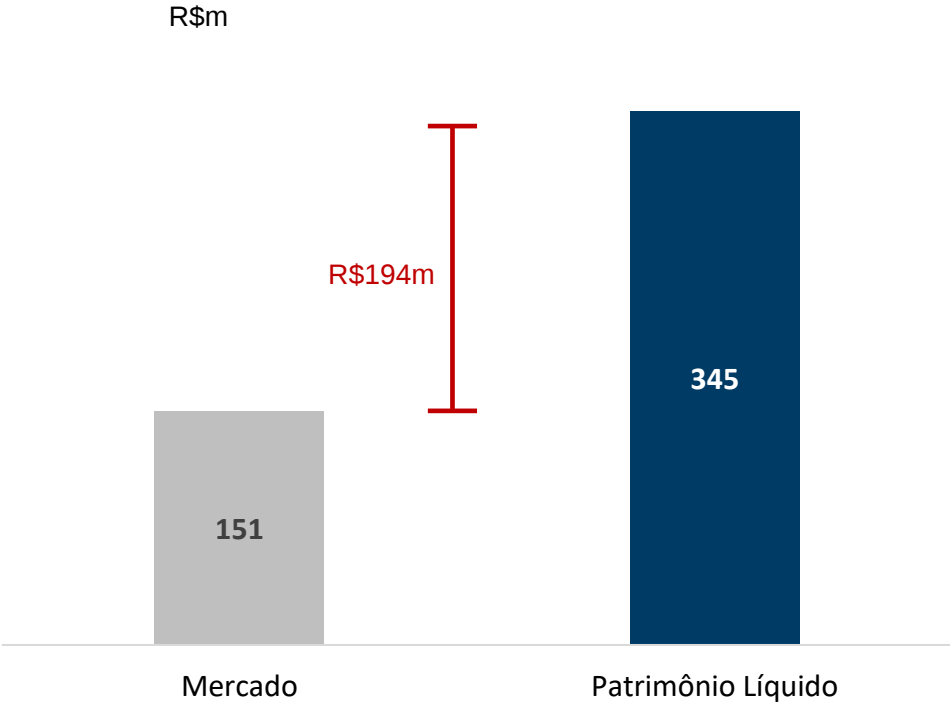
Resumo dos Ativos

O Fundo possui dois ativos com participação de 100% e três ativos em sociedade com a Oaktree no qual possui 71,2%. Com os aportes de aprox. R\$125 milhões que ainda restam ser feitos pela Oaktree (nov/24 e nov/25) no veículo quem tem a propriedade dos três ativos para amortização de dívida, a participação do BLMG se tornará de 50% nesses ativos

Ativo	UF	Cidade	ABL	Inquilino	Vacância	Classificação	Participação	R\$m
Rio	RJ	Rio de Janeiro	145,578	Via Varejo	0%	AAA	71.2%	
Extrema	MG	Extrema	76,878	Dafiti	0%	AAA	71.2%	
SBC	SP	São Bernardo do Campo	26,940	Mercado Livre / Toyota	0%	AAA	71.2%	
Jandira	SP	Jandira	17,127	Baker Hughes	0%	A	100.0%	
			266,523			(1)		992
							R\$mil /m2	3.7
Cabreuva	SP	Cabreuva	332,177	N/A	N/A	N/A	100.0%	40
							R\$mil /m2	0.1

R\$ milhões	Ativos em Sociedade			Ativos 100%		Total
	100%	71.2%	(A)	100%	(B)	(A+B)
Ativos Imobiliarios	910	648		122		
Passivos	-557	-397		-73		
Caixa & Outros Ativos	56	40		2		
PL	409	293	+	52	=	345

Valor de Mercado vs PL



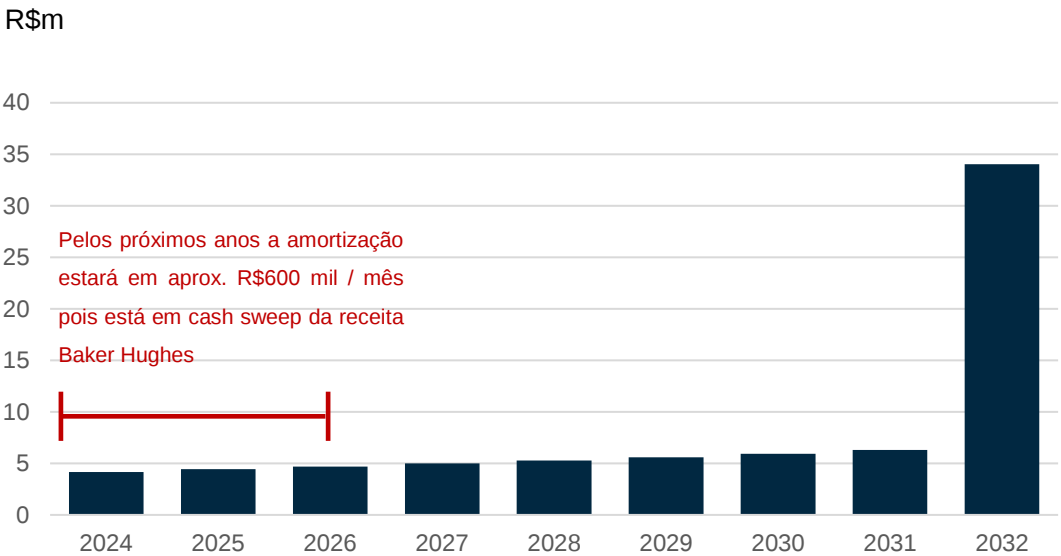
Resumo dos Fluxos de Caixa

Os quatro ativos operacionais geraram R\$6,8 milhões (ou R\$5,6 milhões na proporção do BLMG) de receita e R\$0,9 milhões no mês de Janeiro de fluxo de caixa para o BLMG. A amortização mensal das dívidas dos três ativos em sociedade com a Oaktree será quitada nos próximos anos com os aportes vindos da Oaktree conforme descrito na página Resumo dos Ativos e a amortização do CRI Jandira com recursos do próprio BLMG

Fluxo de Caixa BLMG

R\$ milhões	Ativos em Sociedade			Ativos 100%		Total (A+B)
	100%	79.8% ⁽¹⁾ (A)		100%	(B)	
Receita Aluguel	5.8	4.6		1.0		
Despesas Financeiras e Operacionais	-2.9	-2.3		-1.1 ⁽²⁾		
Fluxo de Caixa	2.8	2.3	+	-0.2	=	2.1
Fluxo de Caixa / Cota						0.55
Dividendo / Cota						0.44

Cronograma Amortização Jandira

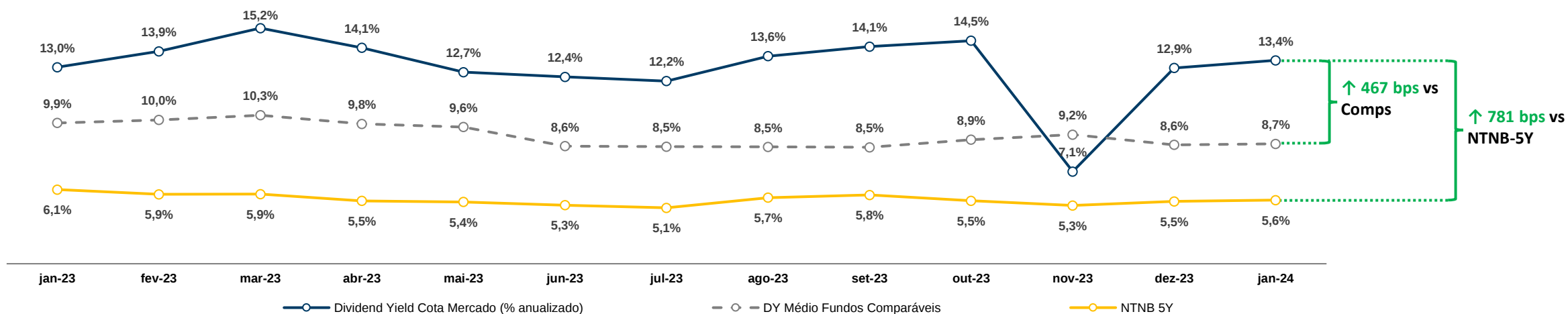
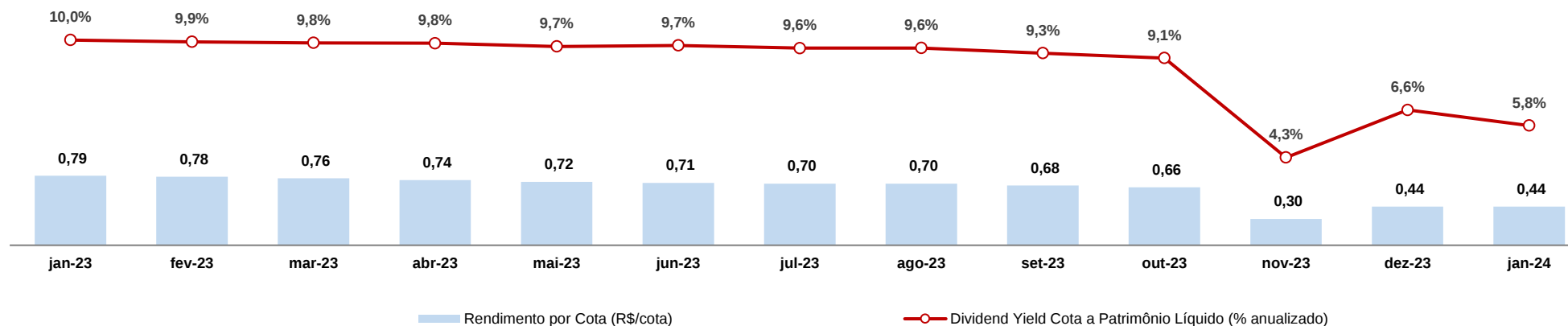


[Clique aqui](#) para cronograma detalhado no site da securitizadora

(2) A geração de receita de aluguel continua em patamares constantes pois não há vacância e, conforme indicado anteriormente, vamos seguir com amortizações mensais de aprox. R\$ 600 mil / mês com o objetivo de reduzir a alavancagem do fundo, respeitando os limites de distribuição semestral, sendo que parte da amortização transita como despesa financeira de atualização monetária

Performance do Fundo – Dividend Yield

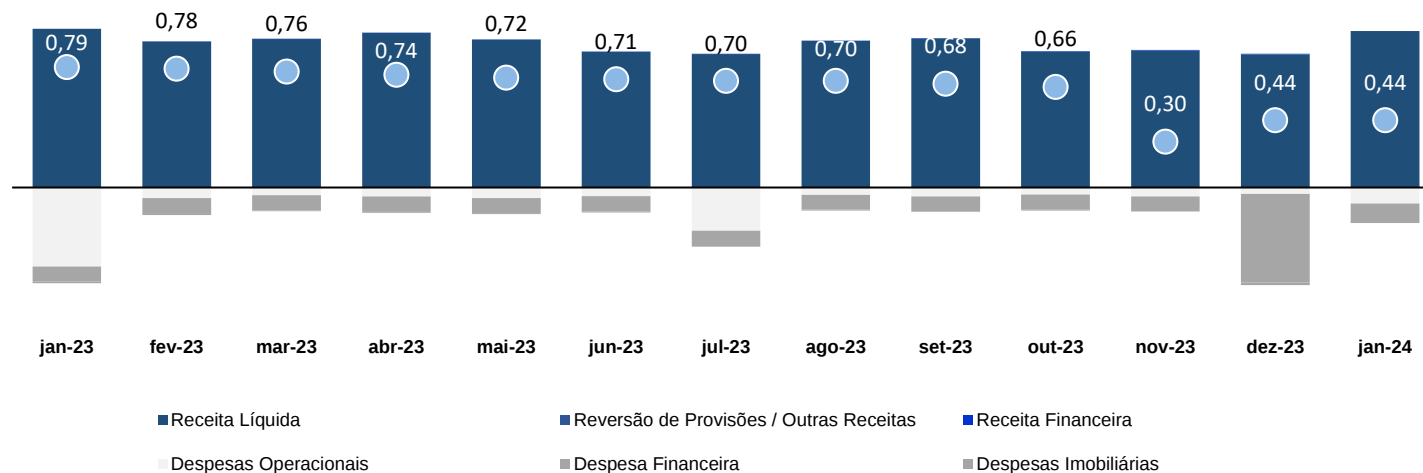
O fundo apresenta distribuição mensal superior à NTN-B de 5 anos e aos fundos comparáveis.



Performance do Fundo – *Dividend Yield*

Em Janeiro de 2023, a distribuição de rendimentos do Fundo foi de R\$ 0,44/cota ^(1,2).

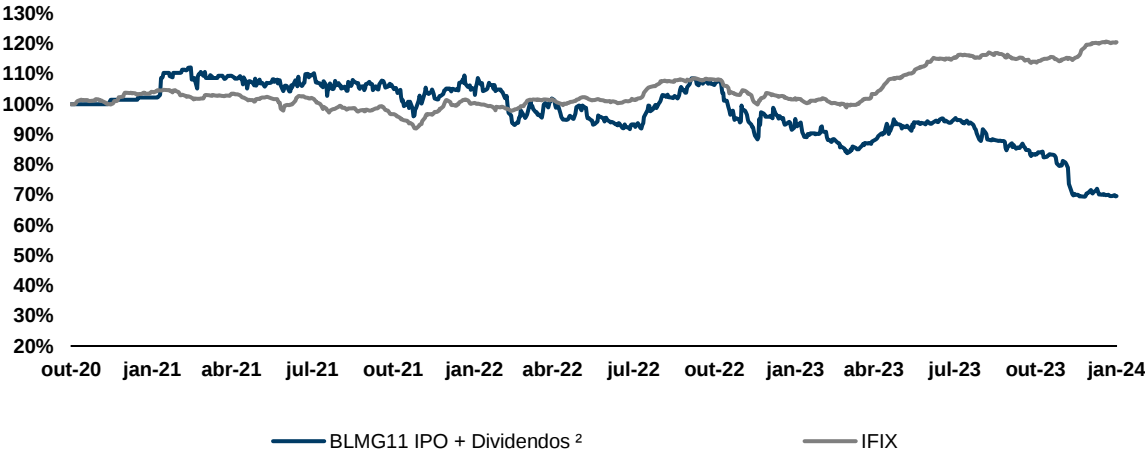
Performance em R\$/Cota



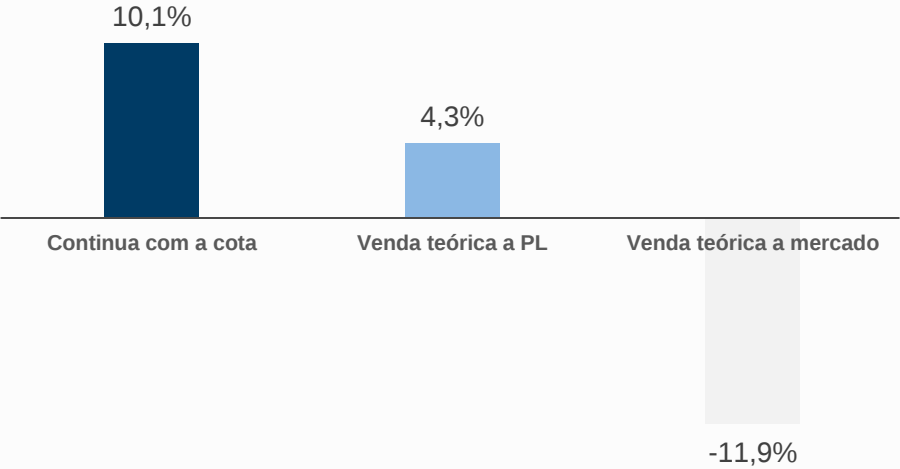
(1) Não deve ser interpretado como promessa de retorno ou rendimento; performance passada não é garantia de performance futura
(2) Ressalta-se que tanto a divulgação quanto o pagamento dos dividendos ocorre no mês subsequente à apuração do resultado

Rentabilidade

Performance da Cota B3 ⁽¹⁾



Taxa interna anual de retorno (% a.a.)
(investimento no IPO)³



(1) A rentabilidade acumulada e rendimentos distribuídos não são líquidos de imposto, apurado no regime de competência. Fonte: Bloomberg; (2) Valor da cota no mercado secundário ajustada pelos rendimentos acumulados; (3) Considerando PL e valor da cota a preço de mercado de 21/02/2024.

Demonstrações de Resultado

R\$ mil	2023	YTD	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	(2)
Receita líquida consolidada	-	-	6.448	6.496	6.475	-	-	-	
Receita de aluguel ⁽¹⁾	40.727	3.231	-	-	-	3.332	3.274	3.231	
Receita Financeira	317	4	101	109	49	18	12	4	
Despesas Financeiras	(6.896)	(711)	(3.218)	(3.122)	(3.459)	(368)	(2.216)	(711)	(3)
Taxa de Administração do Fundo	(4.218)	(262)	(216)	(230)	(186)	(173)	(154)	(262)	
Outras Despesas Não Recorrentes	(406)	(1.101)	-	(32)	(34)	(55)	(9)	(1.101)	
Lucro Caixa	29.524	2.101	3.038	3.221	2.795	2.807	907	2.101	
R\$ / Cota	7,75	0,55	0,80	0,85	0,73	0,74	0,24	0,49	
Rendimento Distribuído	30.408	1.676	2.667	2.591	2.515	1.143	1.676	1.676	
R\$ / Cota	7,98	0,44	0,70	0,68	0,66	0,30	0,44	0,44	

- (1) Receita de aluguel de imóveis 100% adicionados das entradas referentes os imóveis em sociedade
 (2) A partir de Novembro, os resultados apresentados não estão consolidando valores do Triple A
 (3) Inclui despesa de atualização monetária extraordinária

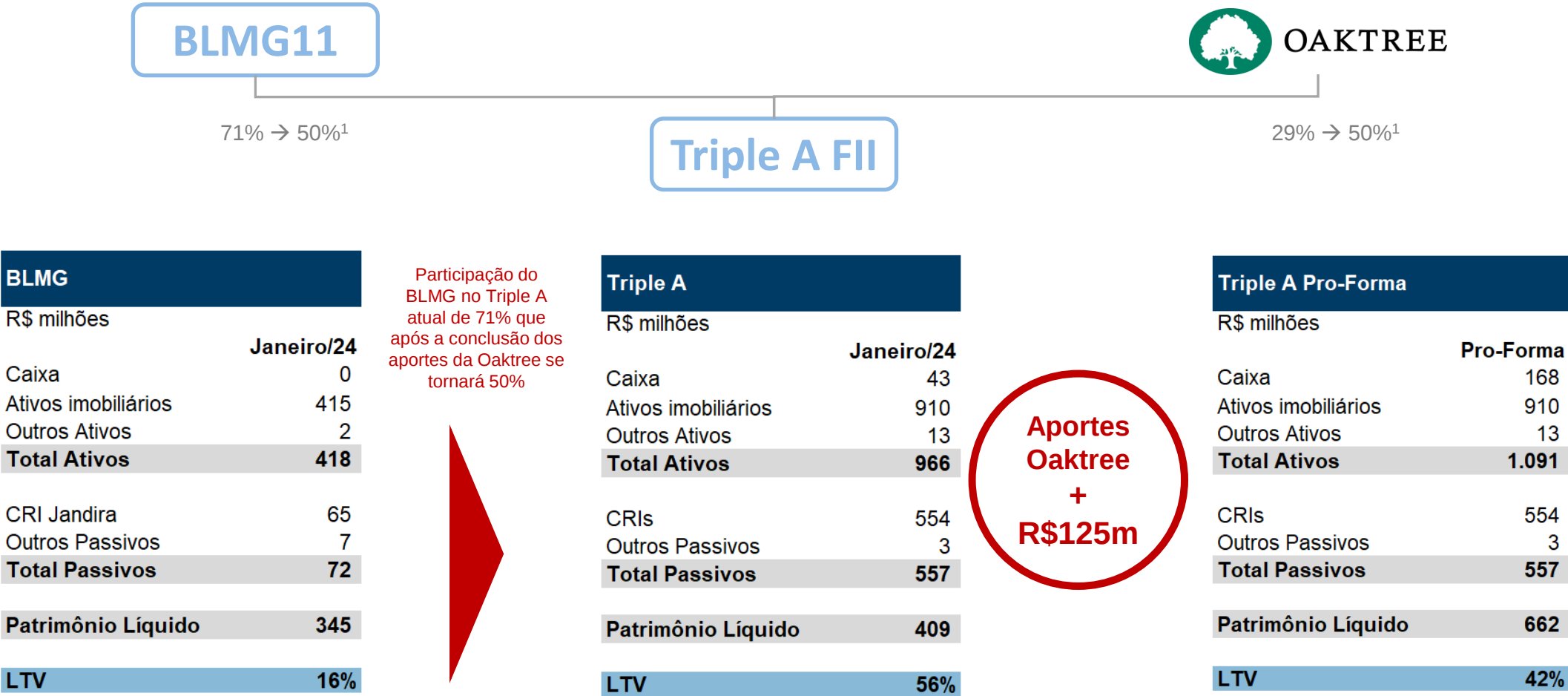
Balanço Patrimonial

R\$ mil	dez-22	dez-23	ago-23	set-23	out-23	nov-23	dez-23	jan-24	(4)
Ativo									
Cotas de Fundo de Renda Fixa	52.202	1.054	11.777	8.641	6.232	2.524	1.054	352	
Imóveis ⁽³⁾	1.043.548	81.500	1.039.918	1.039.957	1.040.063	130.000	81.500	122.362	
Imóveis em sociedade	-	293.120	-	-	-	262.944	293.120	293.300	
Contas a Receber	2.271	2.769	15.552	15.426	14.149	1.355	2.769	1.978	
Ativo Total	1.098.215	378.638	1.067.455	1.064.229	1.060.645	397.022	378.638	417.998	
Passivo									
Provisão para reparos / outros	5.025	7.195	6.633	6.007	4.971	2.195	7.195	7.229	
Obrigações por securitização	672.649	65.947	679.178	677.338	676.286	73.903	65.947	65.464	
Participação de Minoritários ⁽¹⁾	54.964	-	48.132	48.282	48.027	-	-	-	
Patrimônio Líquido ⁽²⁾	365.577	305.495	333.512	332.603	331.361	320.925	305.495	345.305	
Passivo Total	1.098.215	378.638	1.067.455	1.064.229	1.060.645	397.022	378.638	417.998	

- (1) Participação referente ao stake adquirido pela Oaktree Capital Management, L.P., conforme Fato Relevante publicado em 05/10/2022
 (2) O balanço patrimonial apresentado considera ajuste gerencial de contas, incluindo valores provisionados para pagamento de despesas advocatícias e condominiais
 (3) Inclui ativos Triple A na linha Imóveis até out/23
 (4) A partir de Novembro, os resultados apresentados não estão consolidando valores do Triple A

Visão Geral do Balanço Patrimonial

Restam ainda R\$ 125 milhões para serem aportados pela Oaktree, divididos em nov/24 e nov/25



(1) Após aportes futuros pela Oaktree.

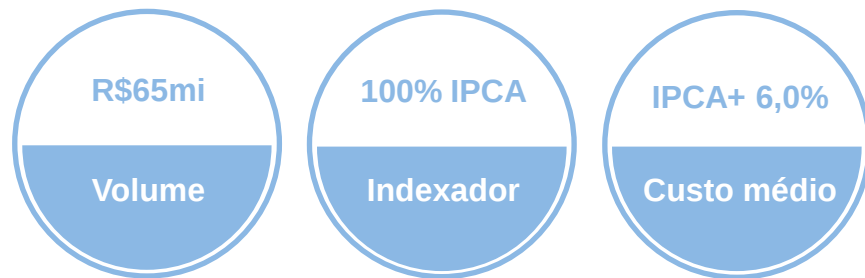
Composição das Obrigações por Securitização

Certificados de Recebíveis Imobiliários

As obrigações atreladas a certificados de recebíveis imobiliários (CRI)¹ foram emitidos no âmbito das aquisição dos ativos e estão indexados ao IPCA, o mesmo índice de reajuste dos contratos de locação dos ativos. O vencimento para o CRI do BLMG11 é de **2032** e o vencimento para os CRIs do Triple A tem prazo médio ponderado também para o ano de **2032**

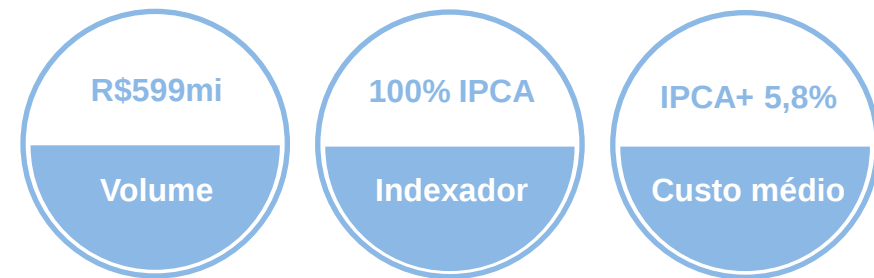
BLMG11

CRI	Código IF	Saldo Devedor ⁽²⁾	Indexador	Taxa a.a.	Emissão	Vencimento
Jandira	21F0001447	65	IPCA	6,0%	Jun-21	Jun-32



Triple A

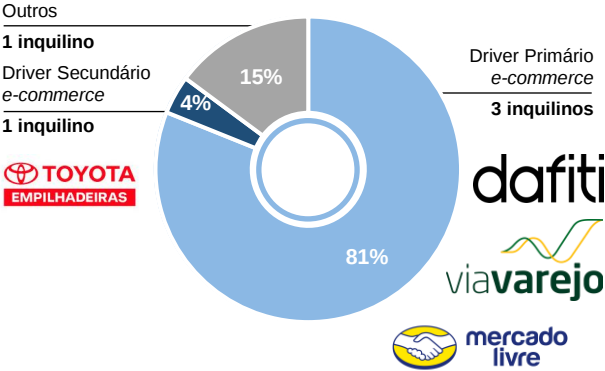
CRI	Código IF	Saldo Devedor ⁽²⁾	Indexador	Taxa a.a.	Emissão	Vencimento
Rio	20K0571487	263	IPCA	5,3%	Nov-20	Nov-30
Extrema	21E0705657	247	IPCA	5,5%	May-21	Nov-33
Extrema	21J0705438	57	IPCA	7,1%	Oct-21	May-34
Extrema	21J0705627	32	IPCA	9,5%	Oct-21	May-34
Total		599	IPCA	5,8%		



Diversificação da Receita de Aluguel

% da receita contratada

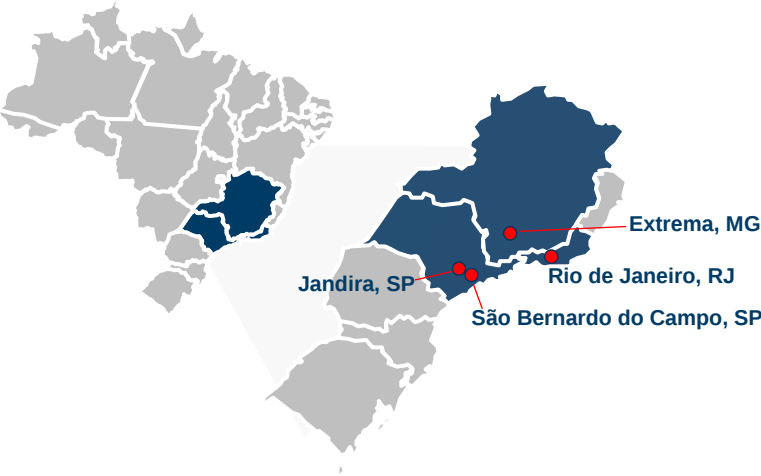
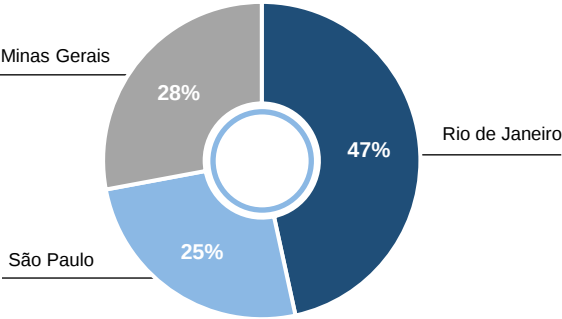
Por Segmento de Atuação ⁽¹⁾



Por Tipo de Contrato



Por Região



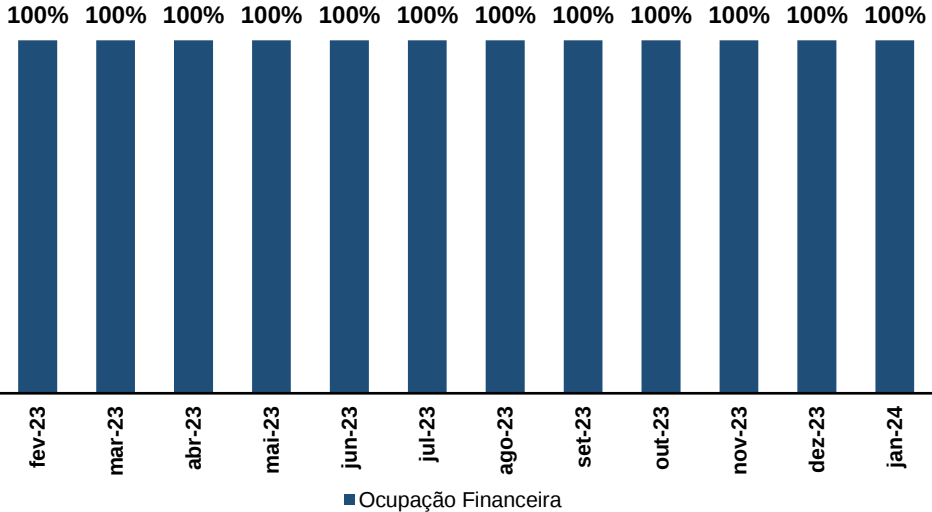
(1) Driver primário e-commerce considera as empresas com atuação direta no setor de e-commerce. Driver secundário considera empresas indiretamente ligadas ao setor de e-commerce. A Toyota Empilhadeiras, filial especializada da Toyota, atende o mercado de empilhadeiras para galpões logísticos

(2) Considerando também imóveis do fundo Triple A



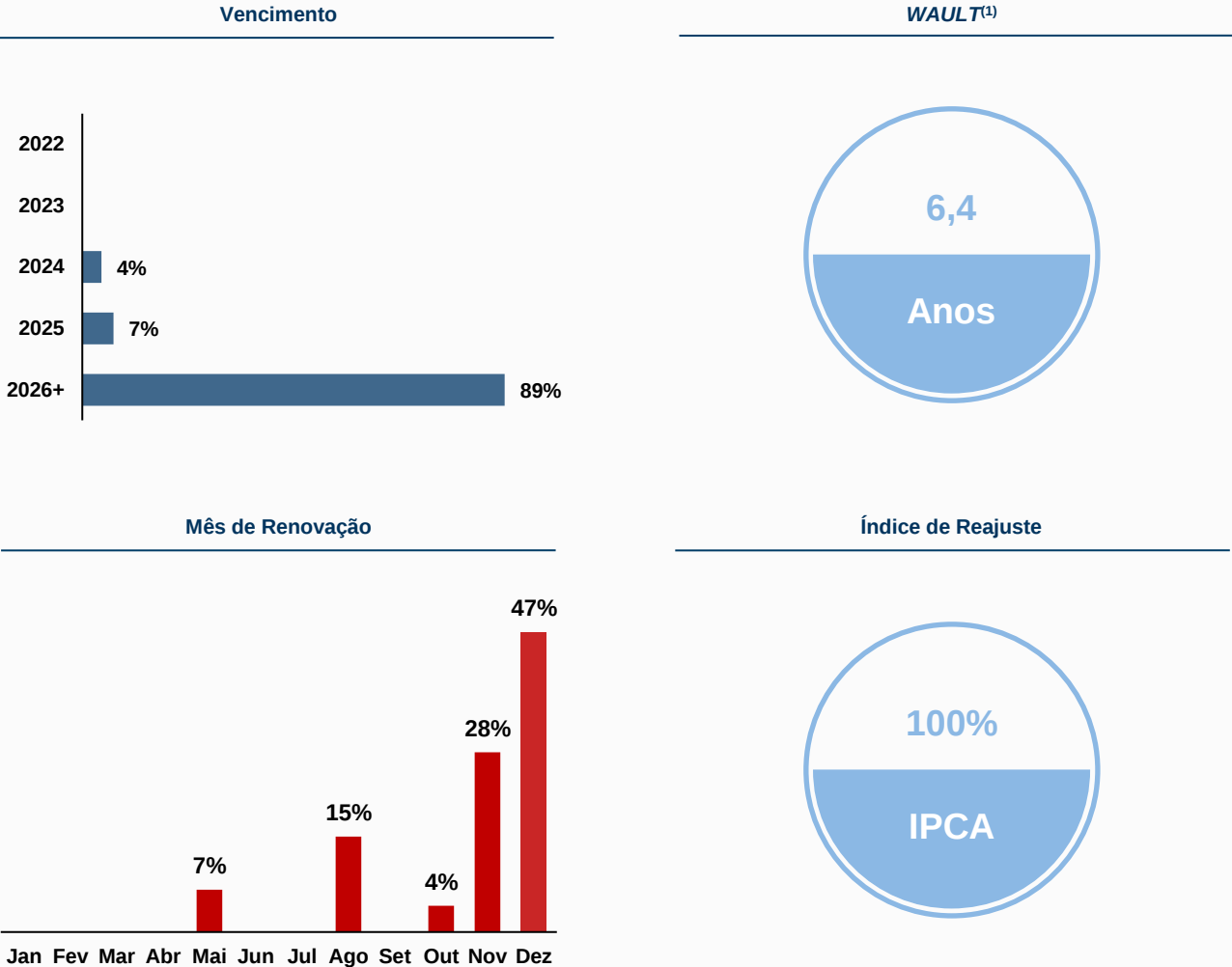


Indicadores Operacionais



Análise das Locações

% da receita contratada



(1) WAULT (Weighted Average of Unexpired Lease Term) indica a média ponderada do prazo dos contratos dos aluguéis pela receita vigente de aluguel próprio
(2) Considerando também imóveis do fundo Triple A

Portfólio

Informação dos Ativos

ABL Total
266.521 m²
+
Terreno
332.177 m²

BMLogRIO



Nov/20



BMLogSBC



Abr/21



Mai/21

BMLogEXTREMA



Jun/21

BMLogJANDIRA



Jan/24

BMLogCABREUVA



BlueMacaw

Endereço	Estr. dos Palmares – Paciência, Rio de Janeiro – RJ	Estr. Particular Sadae Takagi, 2235 - São Bernardo do Campo – SP	Estr. Municipal Luiz Lopes Neto, 617 – Extrema – MG	Rod. De Acesso João Góes, 2.300 – Jandira – SP	Rodovia Prefeito João Zacchi, 1000 - Pinhal, Cabreúva - SP
Classe do Imóvel	Classe AAA	Classe AAA	Classe AAA	Classe A	N/A
ABL Total / ABL Própria	145.578 m² / 145.578 m²	26.940 m² / 26.940 m²	76.878 m² / 76.878 m²	17.127 m² / 17.127 m²	N/A
Área do Terreno	292.052 m²	64.685 m²	251.621 m²	51.911 m²	332.177 m²
Ocupação do Imóvel	100%	100%	100%	100%	N/A
Pé Direito	12,5 m	12 m	12 m	11 m	N/A
Capacidade do Piso	5 ton/m²	6 ton/m²	6 ton/m²	3 ton/m²	N/A



O BMLog Rio, com 145 mil m², classe AAA, está 100% locado para a Via Varejo, empresa líder do setor de bens de consumo, em um contrato atípico com vencimento em 2030.



O BMLog Rio, com 145 mil m², classe AAA, está 100% locado para a Via Varejo, empresa líder do setor de bens de consumo, em um contrato atípico com vencimento em 2030.

Obras e Reformas



Manutenção e reparos no asfalto do estacionamento externo

Status: *Em andamento*



BMLog SBC

O ativo BMLog SBC, classe AAA, localizado em São Bernardo do Campo, com 27 mil m², também está 100% ocupado. O Mercado Livre (2/3 ocupação), empresa referência no setor de e-commerce, tem operações *cross-docking* e *last mile* no galpão. Já a Toyota Empilhadeiras, realiza operações de manutenção e reparos em empilhadeiras do seu portfólio.

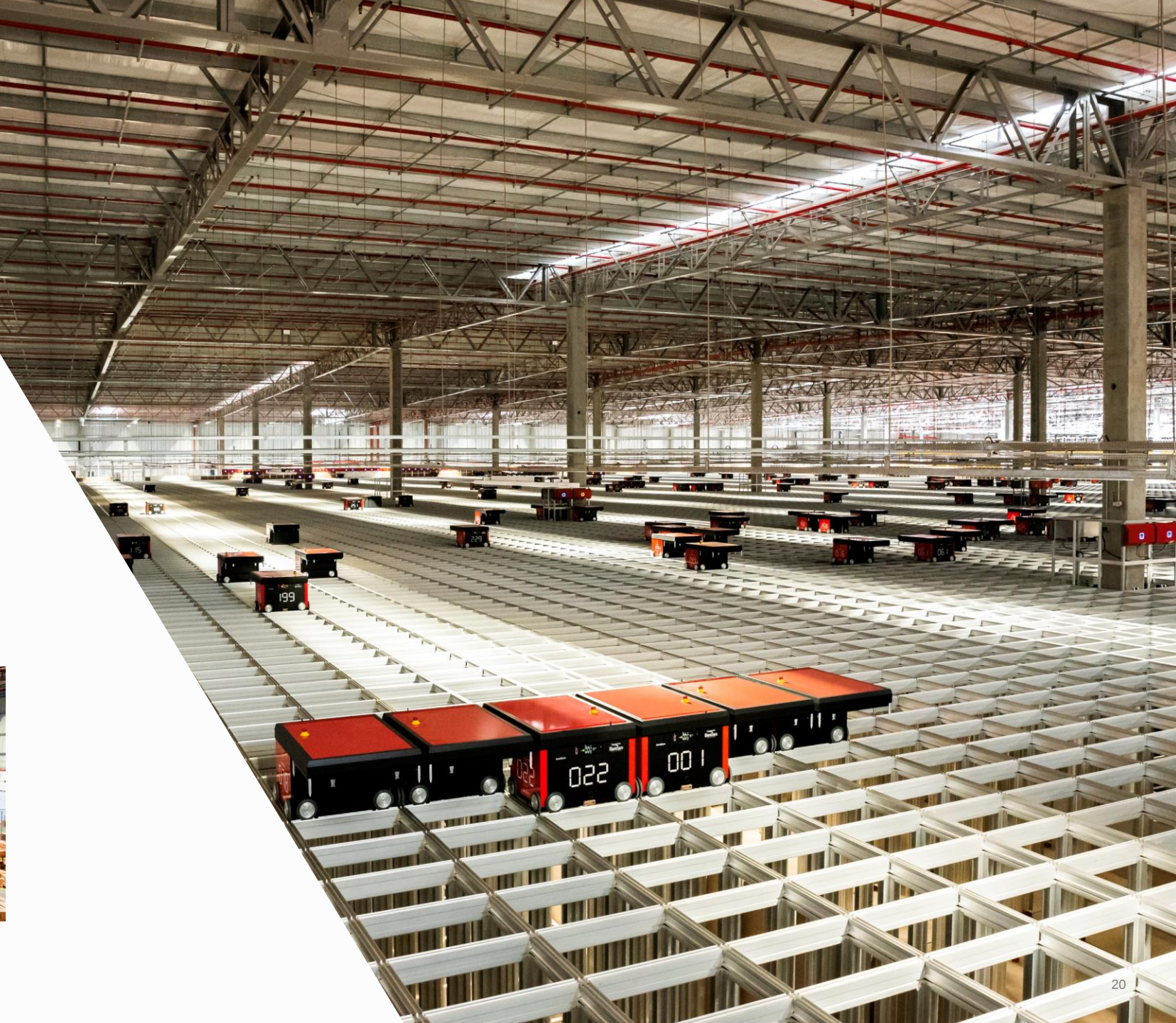


BMLogEXTREMA

O BMLog Extrema é um galpão logístico AAA em Extrema, 100% locado em contrato atípico para a Dafiti, empresa líder no varejo de moda online da América Latina. A fase 1 possui 54 mil m² de ABL e a fase 2, entregue em Janeiro de 2021, adiciona 23 mil m² de ABL também locada para o grupo Dafiti.

BMLogEXTREMA

O BMLog Extrema é o maior e mais inovador ⁽¹⁾ centro de distribuição de moda online na América Latina. Sua operação envolve tecnologia de ponta, com a maior solução de automação (AutoStore) do mundo ⁽¹⁾.



Regularizações



Atualização das garantias de desenvolvimento em conjunto com o inquilino

Status: Em andamento



O BMLog Extrema é o maior e mais inovador ⁽¹⁾ centro de distribuição de moda online na América Latina. Sua operação envolve tecnologia de ponta, com a maior solução de automação (AutoStore) do mundo ⁽¹⁾.





BMLog JANDIRA

O BMLog Jandira é um condomínio logístico A com 17 mil m², 100% locado para a Baker Hughes, empresa líder no setor de Óleo e Gás com operações em mais de 120 países.

BMLogJANDIRA

A planta da Baker Hughes no BMLog Jandira é responsável pela criação de boa parte das soluções para exploração do petróleo brasileiro. A operação lida com a movimentação de cargas pesadas e, devido à sua complexidade, já é referência em melhores práticas de segurança.





A planta da Baker Hughes no BMLog Jandira é responsável pela criação de boa parte das soluções para exploração do petróleo brasileiro. A operação lida com a movimentação de cargas pesadas e, devido à sua complexidade, já é referência em melhores práticas de segurança.



Obras e Reformas



Instalação de cancela na entrada do Condomínio – Inove Certo

Status: Em andamento

Regularizações



Regularização de acréscimos do imóvel (Prefeitura/Bombeiros) – Alpha Soluções

Status: Em andamento

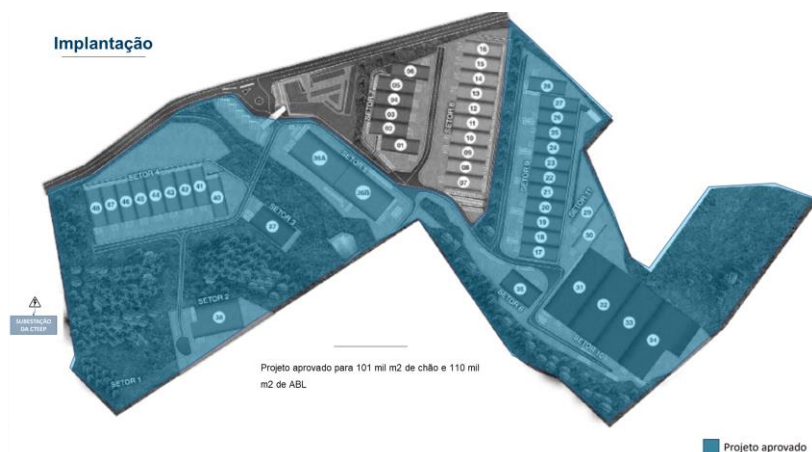


BMLog CABREÚVA

O BMLog Cabreúva é um terreno com projeto aprovado e pronto para ser desenvolvido dentro do Cabreúva Business Park

Área de terreno de 332 mil m² e área homogeneizada de 225 mil m² adjacente a subestação da CTEEP além de fácil acesso à Jundiaí e às principais rodovias da região

Implantação



Tecnologia e Sustentabilidade

Destaques do Portfólio



BMLogSBC



Controle de acesso por
QR code com alta
tecnologia e agilidade



BMLogEXTREMA



Uso de lâmpadas LED e
aproveitamento de luz
natural



Horta orgânica utilizada
na alimentação dos
funcionários



Estação própria para
tratamento de esgoto



Redução do uso de
plástico



BMLog
RIO



Placas solares na portaria
que alimentam os
aquecedores dos vestiários



BMLog
JANDIRA



Uso de tecnologia e
práticas de referência em
segurança do trabalho



+de 70 docas
passagem +100
caminhões/dia

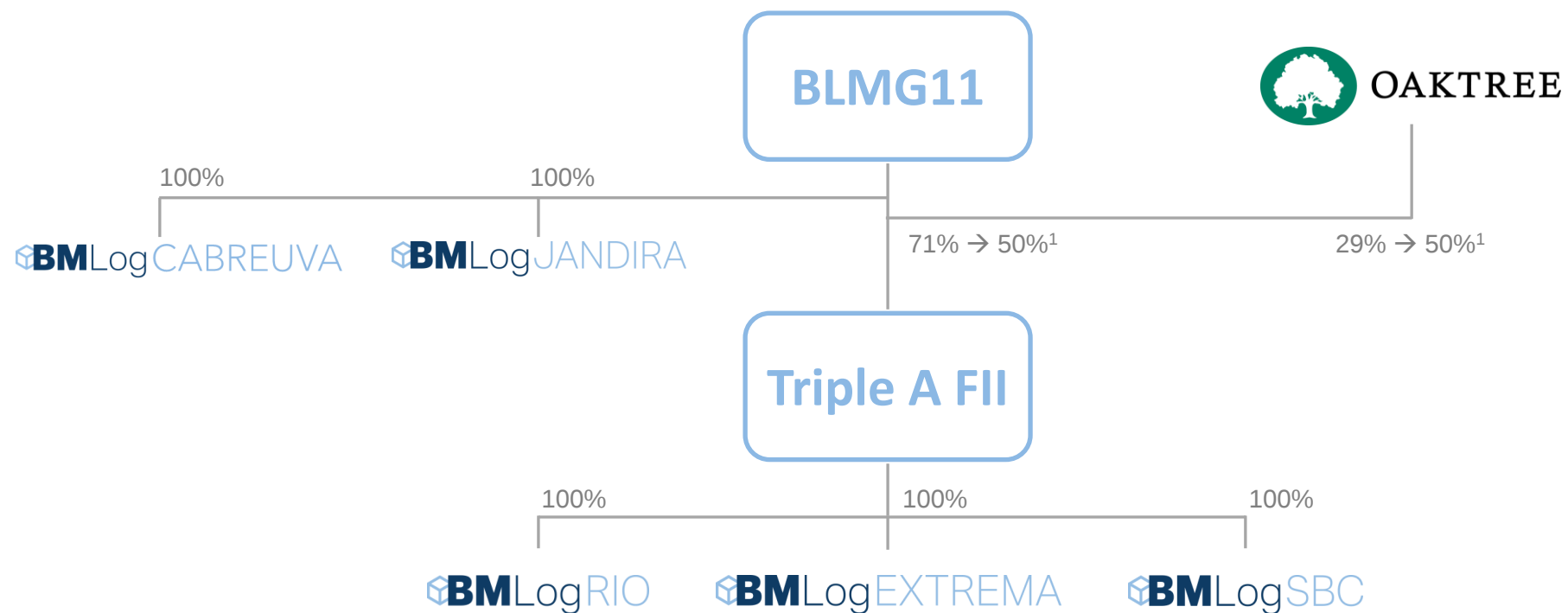


+de 450 mil
caixas de
armazenagem



+de 4 mil itens
separados/hora
na automação

Estrutura Organizacional do Fundo



(1) Participação atualmente de 71% que após a conclusão de todos os aportes da Oaktree se tornará 50%

Relações com Investidores

Cadastre-se no nosso **mailing** para receber informações como relatórios gerenciais, fatos relevantes, entre outros.

Fale com o **RI** através de nossos canais:

✉ ri@bluemacaw.com

🖱 bluemacaw.com

☎ 11 99882.3939

📺 BlueMacawGestora

@BlueMacawGestora

in BlueMacaw

Blue  Macaw

Blue  Macaw

SOBRE O GESTOR

Visão Geral da BlueMacaw

Gestor experiente com histórico comprovado

+R\$6bi¹

Investimentos imobiliários nos
últimos 10 anos

+R\$2bi¹

Em ativos sob gestão

+25%¹

Histórico do time em retorno sobre
investimentos

- **Escala** - Time com larga experiência tendo participado na gestão de +160 ativos imobiliários
- **Conhecimento de Mercado** - Executivos sênior com mais de 15 anos de mercado e acesso a *pipeline*
- **Execução** - Rapidez na análise e conclusão dos negócios
- **Track Record** - Sólido background institucional incluindo Blackstone, BTG Pactual, Goldman Sachs e Credit Suisse

1. *Track record* dos sócios BlueMacaw

Nota: A rentabilidade passada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

Nosso Histórico

Mais de 10 anos de experiência de investimentos imobiliários

Blackstone

- Nascemos em 2019 por meio de um spin-off da Blackstone América Latina

2009-14

> BTG Pactual

- Sócios BlueMacaw no início e gestão da área imobiliária (US\$3bn AuM)
- Fundos: BC Fund (BRCR11), FoF (BFF11), CRI (FEXC11) e Hotel (HTMX11)

2015-19

2019-20

> Aquisição Novotel Berrini e CENESP



2020



> 1ª Oferta FoF (BLMR11) > 1ª Oferta BMLog (BLMG11)

2020

- Acordo estratégico em 2020 com XP Inc. e entrada como acionista minoritário na BlueMacaw



2021



> 2ª Oferta FoF > 2ª Oferta FII Log > 1ª Oferta Crédito (BLMC11)

2021

> Aquisição Pátio Victor Malzoni > 1ª Oferta FII Bluemacaw Catuaí (BLCA11)



- Parceria estratégica entre BMLog e a Oaktree Capital Management, L.P.

2022

2023

- Transação com Patria e VBI

PATRIA





Esta apresentação foi elaborada pela BlueMacaw Gestora de Recursos Ltda. ("BlueMacaw") para fins meramente informativos e para uso exclusivo de seu destinatário. Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que ainda não ocorreram e estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados. A BlueMacaw e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. A BlueMacaw não assume responsabilidade pela conclusão das operações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico. Este informativo é válido somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. A BlueMacaw não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular este informativo em virtude de qualquer acontecimento futuro. Não é obrigação da BlueMacaw implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como a BlueMacaw não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.